

2022 年 11 月 17 日 現在

当マンションの現行管理規約は

本書に相違ありません

プレサンスロジエ株式会社

理事長

2022 年 11 月 17 日

プレサンスロジエ名譽施設又ヴォール

管	理	規	約
便	用	細	則
小	物	貯	蔵
バ	イ	ク	燈
ホ	ー	ム	サ
摩	用	機	使
防	犯	カ	メ
駐	車	場	使
暫	定	駐	車
管	理	機	構

プレサンスロジエ名譽施設又ヴォール管理組合
管理委託 株式会社 取組むる各人 社

この書類は販売時等、将来共に効力を有しますので、大切に保管して下さい。

管 理 に 係 る 承 取 書

「プレサンスロジエ名義為又ヴォール」

例 中

御 中

株式会社 琉球くくる合人社 御中

私は下記の事項を承諾いたします。

1. プレサンスロジエ名義為又ヴォール管理規約及び使用細則等を原案と承認し遵守すること。
2. プレサンスロジエ名義為又ヴォール管理組合（以下「管理組合」という。）と株式会社琉球くくる合人社とが管理規約に添付されている管理委託契約書を締結すること。
3. 管理組合理事長と株式会社琉球くくる合人社が管理規約に添付されている管理委託契約書を締結すること。
4. 管理組合設立後理事長が選任されるまでの間、株式会社琉球くくる合人社が管理組合の臨時管理を株式会社琉球くくる合人社が、管理規約に添付されている管理委託契約書の内容に従って行うこと。
5. 管理組合設立後理事長が選任されるまでの間、株式会社琉球くくる合人社が管理組合の臨時管理を株式会社琉球くくる合人社が、管理規約に添付されている管理委託契約書の内容に従って行うこと。
6. 管理組合の初代役員をプレサンスロジエ名義為又ヴォール区分所有者の中から（以下「事業主」という。）又はその指定する者が推薦・選出すること。
7. 事業主が周辺居住者の電線保護防止のために必要な施設を、プレサンスロジエ名義為又ヴォール共用部分を利用して設置すること。近隣電線保護対策工事住戸所有者と事業主との間で電線保護に關し協定が締結された場合、また事業主がプレサンスロジエ名義為又ヴォールを譲渡するにあたり、近隣住民並びに諸戸との間で協定等を締結した場合は、管理組合とともにこれを承認すること。
8. プレサンスロジエ名義為又ヴォール所定の引渡し日以降に未販売住戸があり管理に係る費用が引渡し済み住戸の莫収入で不足する場合は、引渡し開始後第1年度の毎年度分については、未引渡し住戸分の管理費後払額を限度として、事業主がその不足額についてのみを負担すること。ただし、後払額立金、管理準備金及び修繕積立基金については事業主は負担しないこと。なお、引渡し開始後第2年度以降分において事業主は未引渡し住戸分の管理費及び修繕積立金を全額負担し、管理準備金及び修繕積立基金については負担しないものとする。
9. プレサンスロジエ名義為又ヴォールの所定の引渡し日以降に未販売の住戸があった場合は、事業主又は事業主の指定する者が販売業務（販売用広告看板等の設置及び販売事務所の設置）のために、敷地及び建物共用部分等を添付で使用すること。
10. 本物件の維持管理及び管理組合の運営等に必要なおの契約について、株式会社琉球くくる合人社が管理組合を代理して契約を締結すること。

- 一 本物件に設置されている設備機器のメンテナンス契約
- 二 共用部分等の火災保険契約並びにその他損害保険契約
- 三 管理費等の支払及び収納代行に伴う収納代行会社との契約

1. 1. 光インターネットサービスについて

- ① 事業主と（以下「事業主」とする。）との間で8年間の「インターネットシステムサービス提供に関する契約書」（以下「本契約」という。）を締結する予定であり、本マシニング引渡し後、本契約における事業主の地位が管理組合に承継されること。

- ② 本契約に基づき、はプレサンスロジエ名義為又ヴォールへ光インターネット利用サービスの提供を行うものとし、管理組合が管理費より月額51,200円（消費税等別添）を

に支払うこと。

- ③ 光インターネット利用サービスは一般家庭における通常の利用を前提としており、業務用途もしくは特別の利用等によりシステムに過大な負荷が掛った場合、当該使用者のサービスの利用が制限される場合があること。
- ④ その他「本契約」及び「利用規約」の内容を承認すること。

「管理に係る承認書」及び「管理組合運営方式のご案内」の内容について賛同し、承認しましたので、本書に署名捺印し提出します。

年 月 日

プレサンスロジエ名義為又ヴォール 号区分所有者

氏 名 印

氏 名 印

グレース・インスロジエーション・ソフトウェア・コーポレーション
プライバシーポリシー

規約

規約

理

管

プレサンスロジエ名義施設又ヴァーナル
管理規約

目 次

第1章 総 則	
第1条 目 的	1
第2条 定 義	1
第3条 規約及び総会の決議の遵守義務	1
第4条 対象物件の範囲	1
第5条 規約及び総会の決議の効力	1
第6条 管理組合	1
第2章 専有部分等の範囲	
第7条 専有部分の範囲	2
第8条 共用部分の範囲	2
第3章 敷地及び共用部分等の共有	
第9条 共 有	2
第10条 共有持分	2
第11条 分割請求及び単独処分禁止	2
第4章 用 法	
第12条 専有部分の用途	2
第13条 敷地及び共用部分等の用法	3
第14条 バルコニー等の専用使用権	3
第15条 駐車場の使用	3
第16条 敷地及び共用部分等の第三者の使用	3
第17条 専有部分の修繕等	4
第18条 使用細則	4
第19条 専有部分の貸与	4
第20条 暴力団員の排除	4

第5章 管 理

第1節 総 則

第21条 区分所有者の責務	5
第22条 敷地及び共用部分等の管理	5
第23条 窓ガラス等の改良	5
第24条 必要箇所への立入り	6
第25条 損害保険	6

第2節 費用の負担

第26条 管理費等	6
第27条 承継人に対する債権の行使	6
第28条 管理費	6
第29条 修繕積立金	7
第30条 使用料	7

第6章 管 理 組 合

第1節 組 合 員

第31条 組合員の資格	7
第32条 届出義務	8

第2節 管理組合の業務

第33条 業務	8
第34条 業務の委託等	8
第35条 専門的知識を有する者の活用	8

第3節 役 員

第36条 役員	8
第37条 役員の任期	9
第38条 役員の欠格事項	9
第39条 役員の就任職務等	9
第40条 利益相反取引の防止	9
第41条 理事長	9
第42条 副理事長	9
第43条 理事	10
第44条 監事	10

第4節 総 会

第45条 総会	10
---------	----

プレサンスロジエ名義為又ヴォール管理規約

プレサンスロジエ名義為又ヴォールの各専有部分を所有する区分所有者（以下「区分所有者」とい
う。）は、「建物の区分所有者等に関する法律」（以下「区分所有法」という。）に基づき、次のとおり「プ
レサンスロジエ名義為又ヴォール管理規約」（以下「本規約」という。）を定める。

(目 的)

第1条 この規約は、プレサンスロジエ名義為又ヴォールの管理又は使用に関する事項等について定
めることにより、区分所有者の共同の利益を増進し、良好な住環境を確保することを目的とする。

(定 義)

第2条 この規約において、次に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号に定めるところによる。

- 一 区分所有者 建物の区分所有者等に関する法律（昭和37年法律第69号、以下「区分所有法」という。）第2条第1項の区分所有者をいう。
- 二 区分所有者 区分所有法第2条第2項の区分所有者をいう。
- 三 占有者 区分所有法第6条第3項の占有者をいう。
- 四 専有部 区分所有法第2条第3項の専有部分をいう。
- 五 共用部 区分所有法第2条第4項の共用部分をいう。
- 六 敷 地 区分所有法第2条第5項の建物の敷地をいう。
- 七 共用部分 共用部分及び附属施設をいう。
- 八 専用使用権 敷地及び共用部分等の一部について、特定の区分所有者が排他的に使用でき
る権利をいう。
- 九 専用使用部分 専用使用権の対象となつている敷地及び共用部分等をいう。

(規約及び総会の決議の遵守義務)

第3条 区分所有者は、円滑な共同生活を維持するため、この規約及び総会の決議を誠実に遵守しな
ければならない。

2 区分所有者は、同居する者に対してこの規約及び総会の決議を遵守させなければならない。

(対象物件の範囲)

第4条 この規約の対象となる物件の範囲は、別表第1に記載された敷地、建物及び附属施設（以下
「対象物件」という。）とする。

(規約及び総会の効力)

第5条 この規約及び総会の決議は、区分所有者の包括承継人及び特定承継人に対しても、その効力
を有する。

2 占有者は、対象物件の使用方法につき、区分所有者がこの規約及び総会の決議に基づいて負う
義務と同一の義務を負う。

(管理組合)

第6条 区分所有者は、区分所有法第3条に定める建物並びにその敷地及び附属施設の管理を行うた
めの団体として、第1条に定める目的を達成するため、区分所有者全員をもってプレサンスロジ

エ名義為又ヴォール管理組合（以下「管理組合」という。）を構成する。

2 管理組合は、事務所をプレサンスロジエ名義為又ヴォール内に置く。

3 管理組合の業務、組織等については、第6条に定めるところによる。

第2章 専有部分等の範囲

(専有部分の範囲)

第7条 対象物件のうち区分所有者の対象となる専有部分は、住戸番号を付した住戸とする。

2 前項の専有部分を他から区分する構造物の範囲については、次のとおりとする。

一 天井、床及び壁は、躯体部分を除く部分を専有部分とする。

二 玄関階（経及び内部仕上り部分を除く。）は、専有部分に含まれないものとする。

三 窓枠、窓ガラス、面格子及び網戸は、専有部分に含まれないものとする。

3 第1項又は前項の専有部分の専用に供される設備のうち共用部分内にある部分以外のもものは、
専有部分とする。

(共用部分の範囲)

第8条 対象物件のうち共用部分の範囲は、別表第2に掲げるとおりとする。

第3章 敷地及び共用部分等の共有

(共有)

第9条 対象物件のうち敷地及び共用部分等は、区分所有者の共有とする。

(共有部分)

第10条 各区分所有者の共有部分は、別表第3に掲げるとおりとする。

(分割請求及び単独処分禁止)

第11条 区分所有者は、敷地又は共用部分等の分割を請求することはできない。

2 区分所有者は、専有部分と敷地及び共用部分等を分離して譲渡、抵当権の設定等
の処分をしてはならない。

第4章 用 法

(専有部分の用途)

第12条 区分所有者は、その専有部分を専ら住宅として使用するものとし、他の用途に供してはな
らない。

2 区分所有者は、その専有部分を住宅宿泊事業法第3条第1項の届出を行って営む同法第2条第
3項の住宅宿泊事業に使用してはならない。

3 区分所有者は、その専有部分を国家戦略特別区域法第13条第1項の特定認定を受けて行う国
家戦略特別区域外国人滞在施設経営事業に使用してはならない。

4 区分所有者は、専有部分を、ウィークリーマンション、シェアハウス、ホテル、飲食店、風俗
営業その他の名称の知何に問わず、入居者の個別に異なる態様で、又は（社会通念上一つの）家
庭の範囲内とは認められない規模をにより、使用（一時的な利用も含む。）し又は使用させてはら
ない。

5 在宅で業務を行う職業に就いている区分所有者又は占有者が主にその専有部分を住宅兼事務所
（以下、「ホームオフィス」とする。）とする場合にはこの限りではないものとし、区分所有者が専
有部分をホームオフィスとして使用する場合は、あらかじめ管理組合の承認を得なければならない

いものとする。

(敷地及び共用部分等の用法)

第13条 区分所有者は、敷地及び共用部分等をそれぞれの通常の用法に従って使用しなければならない。

(バルコニー等の専用使用権)

第14条 区分所有者は、別表第4に掲げるバルコニー、室外機置場、専用庭、玄関廊下(廊下及び内部仕上り部分を除く。)、階段、廊下、窓ガラス、面格子、網戸及びメールボックス(以下各条、第22条第1項及び別表第4において「バルコニー等」という。))について、同表に掲げるとおり、専用使用権を有することを承認する。

2 住戸番号101号に付設する専用庭は当該区分所有者が専用使用権を有し、区分所有者協賛中は管理組合に専用使用料を納入しなければならない。

3 区分所有者から専有部分の貸与を受けた者は、その区分所有者が専用使用権を有しているバルコニー等を使用することができる。

(駐車場の使用)

第15条 区分所有者は、駐車場についてその所有する住戸1戸につき駐車場2区画(表列区画)については1区画)を使用する権利を有し、駐車場を使用する場合、管理組合は特定の区分所有者に駐車場使用料により使用させることができる。

2 管理組合は、先着順による駐車場区画の申込みに通じなかった場合の未通区画(以下「暫定駐車区画」という。))について、特定の区分所有者に対し暫定駐車場使用契約として使用させることができる。

3 1区画目及び2区画目の駐車場使用契約者を優先するため、1区画目及び2区画目としての駐車場使用希望者が現れた場合は、暫定駐車場使用契約者の中で、指定(該当区画が複数ある場合は抽選となる場合あり)により契約者を決定する。

4 本条第1項及び第2項により駐車場を使用している者は、別に定めるところにより、管理組合に駐車場使用料を納入しなければならない。

5 前項の駐車場使用料及び第26条の管理費等の2か月分相当額以上を納付しない場合は、当該区分所有者の駐車場の使用契約を解除することができる。

6 第4項の駐車場使用料は、近隣の駐車場相場の上昇により不相当となった場合は改定するものとし、駐車場使用料の改定を含む手続の承認をもってこれを行うことができる。

7 区分所有者がその所有する専有部分を、他の区分所有者又は第三者に譲渡したときは、その区分所有者の駐車場使用契約は効力を失う。

8 抽選にかかわらず、当該抽選の相手方が生計を一にする同居人、配偶者又は一親等の親族であるときは、新たに区分所有者となった者が、当該駐車場を使用することができる。

9 第7項の場合、第1項に定める駐車場に限り旧区分所有者の駐車場使用契約を新区分所有者が優先して承継できるものとする。

10 その他の事由により空き駐車場が現生した場合は、抽選等により新たな使用契約者を決定する。

(敷地及び共用部分等の第三者の使用)

第16条 管理組合は、次に掲げる敷地及び共用部分等の一部を、それぞれ当該各号に掲げる者に使用させることができる。

一 管理事務室、倉庫その他対象物件の管理の執行上必要な施設 管理事務(マンションの管理の適正化の推進に関する法律(平成12年法律第149号。以下「適正化法」という。))第2条第6号の「管理事務」をいう。)を委託し、又は請け負った者

二 電気配線 対象物件に電気を提供する設備を維持し、及び運用する事業者

2 前項に掲げるもののほか、管理組合は、総会の決議を経て、敷地及び共用部分等(駐車場及び専用使用部分を除く。)の一部について、第三者に使用させることができる。

(専有部分の修繕等)

第17条 区分所有者は、その専有部分について、修繕、模様替え又は建築物に定着する物件の取付け若しくは取替え(以下「修繕等」という。)であつて共用部分又は他の専有部分に影響を与えるおそれのあるものを行おうとするときは、あらかじめ、理事長(第36条に定める理事長をいう。以下同じ。)にその旨を申請し、書面による承認を受けなければならない。

2 前項の場合において、区分所有者は、設計図、仕様書及び工程表を添付した申請書を理事長に提出しなければならない。

3 理事長は、第1項の規定による申請について、理事会(第54条に定める理事会をいう。以下同じ。)の決議により、その承認又は不承認を決定しなければならない。

4 第1項の承認があつたときは、区分所有者は、承認の範囲内において、専有部分の修繕等に係る共用部分の工事を行うことができる。

5 理事長又はその指達を受けた者は、本条の施行に必要な範囲内において、修繕等の箇所に入り、必要な調査を行うことができる。この場合において、区分所有者は、正当な理由がなければこれを拒否してはならない。

6 第1項の承認を受けた修繕等の工事後に、当該工事により共用部分又は他の専有部分に影響が生じた場合は、当該工事を発注した区分所有者の責任と負担により必要な措置をとらなければならない。

7 区分所有者は、第1項の承認を要しない修繕等のうち、工事業者の立入り、工事の資機材の搬入、工事の騒音、振動、臭気等工事の実施中における共用部分又は他の専有部分への影響について管理組合が事前に把握する必要があるものを行おうとするときは、あらかじめ、理事長にその旨を届けなければならない。

(使用細則)

第18条 対象物件の使用については、別に使用細則を定めるものとする。

(専有部分の貸与)

第19条 区分所有者は、その専有部分を第三者に貸与する場合には、この規約及び使用細則に定める事項をその第三者に遵守させなければならない。

2 前項の場合において、区分所有者は、その貸与に係る契約にこの規約及び使用細則に定める事項を遵守する旨の条項を定めるとともに、契約の相手方にこの規約及び使用細則に定める事項を遵守する旨の誓約書を管理組合に提出させなければならない。

(暴力団員の排除)

第20条 区分所有者は、その専有部分を第三者に貸与する場合には、前条に定めるもののほか、次に掲げる内容を含む条項をその貸与に係る契約に定めなければならない。

一 契約の相手方が暴力団員(暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律(平成3年法律第77号)第2条第6号に規定する暴力団員をいう。以下同じ。)ではないこと及び契約後にお

いて協力団員にならないことを確約すること。

二 契約の相手方が協力団員であることが判明した場合には、何らの催告を要せずして、区分所有者は当該契約を解約することができること。

三 区分所有者が前号の解約権を行使しないときは、管理組合は、区分所有者に代里して解約権を行使することができること。

2 前項の場合において、区分所有者は、前項第三号による解約権の代理行使を管理組合に認める旨の書面を提出するとともに、契約の相手方に協力団員ではないこと及び契約後において協力団員にならないことを確約する旨の誓約書を管理組合に提出させなければならない。

第 5 章 保 理

第 1 節 総 則

(区分所有者の責務)

第 2 1 条 区分所有者は、対象物件について、その価値及び機能の維持増進を図るため、常に適正な管理を行うよう努めなければならない。

(敷地及び共用部分等の管理)

第 2 2 条 敷地及び共用部分等の管理については、管理組合がその責任を負担においてこれを行うものとする。ただし、バルコニー等の保存行為(区分所有法第 1 8 条第 1 項ただし書の「保存行為」という。以下同じ。)のうち、通常の使用に伴うものについては、専用使用権を有する者がその責任と負担においてこれを行わなければならない。

2 専有部分である設備のうち共用部分と構造上一体となった部分の管理を共用部分の管理と一体として行う必要があるときは、管理組合がこれを行うことができる。

3 区分所有者は、第 1 項ただし書の場合又はあらかじめ理事長に申請して書面による承認を受けた場合を除き、敷地及び共用部分等の保存行為を行うことができない。ただし、専有部分の使用に支障が生じている場合に、当該専有部分を所有する区分所有者が行う保存行為の要請が、緊急を要するものであるときは、この限りでない。

4 前項の申請及び承認の手続については、第 1 7 条第 2 項、第 3 項、第 5 項及び第 6 項の規定を適用する。ただし、同条第 5 項中「修繕等」とあるのは「保存行為」と、同条第 6 項中「第 1 項の承認を受けた修繕等の工事後に、当該工事」とあるのは「第 2 2 条第 3 項の承認を受けた保存行為後に、当該保存行為」と読み替えるものとする。

5 第 3 項の規定に違反して保存行為を行った場合には、当該保存行為に要した費用は、当該保存行為を行った区分所有者が負担する。

6 理事長は、災害等の緊急時においては、総会又は理事会の決議によらずに、敷地及び共用部分等の必要な保存行為を行うことができる。

(窓ガラス等の改良)

第 2 3 条 共用部分のうち居住戸に附属する窓枠、窓ガラス、玄関扉その他の開口部に係る改修工事であって、防犯、防音又は断熱等の性能の向上等に資するものについては、管理組合がその責任と負担において、計画修繕としてこれを実施するものとする。

2 区分所有者は、管理組合が前項の工事を速やかに実施できない場合には、あらかじめ理事長に申請して書面による承認を受けることにより当該工事を当該区分所有者の責任と負担において実施することができる。

3 前項の申請及び承認の手続については、第 1 7 条第 2 項、第 3 項、第 5 項及び第 6 項の規定を適用する。ただし、同条第 6 項中「修繕等」とあるのは「第 2 3 条第 2 項の工事」と、同条第 6 項中「第 1 項の承認を受けた修繕等の工事」とあるのは「第 2 3 条第 2 項の承認を受けた工事」と読み替えるものとする。

(必要箇所への立入り)

第 2 4 条 前 2 条により管理を行う者は、管理を行うために必要な範囲内において、他の者が管理する専有部分又は専用使用部分への立入りを請求することができる。

2 前項により立入りを請求された者は、正当な理由がなければこれを拒否してはならない。

3 前項の場合において、正当な理由なく立入りを拒否した者は、その結果生じた損害を賠償しなければならない。

4 前 3 項の規定にかかわらず、理事長は、災害、事故等が発生した場合であって、緊急に立ち入らなかつと共用部分等又は他の専有部分に対して物理的に又は機能上重大な影響を及ぼすおそれがあるときは、専有部分又は専用使用部分に自ら立ち入り、又は委任した者に立ち入らせることができる。

5 立入りをした者は、速やかに立入りをした箇所を原状に復さなければならない。

(損害保険)

第 2 5 条 区分所有者は、共用部分等に関し、管理組合が火災保険、地震保険その他の損害保険の契約を締結することを承認する。

2 理事長は、前項の契約に基づき保険金額の請求及び受領について、区分所有者を代理する。

第 2 節 費用の負担

(管理費等)

第 2 6 条 区分所有者は、敷地及び共用部分等の管理に要する経費に充てるため、次の費用(以下「管理費等」という。)を管理組合に納入しなければならない。

一 管理費

二 修繕積立金

2 管理費等の額については、各区分所有者の共用部分の共有持分に応じて算出するものとする、

(承租人に対する償償の行使)

第 2 7 条 管理組合が管理費等及び第 3 0 条に定める使用料について有する償償は、区分所有者の特定承租人に対して行うことができる。

(管理費)

第 2 8 条 管理費は、次の各号に掲げる通常の管理に要する経費に充てる。

一 公租公課

二 共用設備の保守維持費及び運搬費

三 備品費、通信費その他の事務費

四 共用部分等に係る火災保険料、地震保険料その他の損害保険料

五 通常の清掃費

六 消耗費、消耗品及びごみ処理費

七 委託業務費

八 専門的知識を有する者の活用に関する費用

九 管理組合の運営に要する費用

十 その他第33条に定める業務に要する費用（次条に規定する経費を除く。）

（修繕積立金）

第29条 管理組合は、各区分所有者が納入する修繕積立金を積み立てるものとし、積み立てた修繕積立金は、次の各号に掲げる特別の管理に要する経費に充當する場合に限り取り崩すことができる。

- 一 一定年数の経過ごとに計画的に行う修繕
- 二 不測の事故その他特別の事由により必要となる修繕
- 三 敷地及び共用部分等の変更
- 四 建物の修繕ええ及びマンション敷地売却（以下「修繕ええ等」という。）に係る合意形成に必要となる事項の調査
- 五 その他敷地及び共用部分等の管理に関し、区分所有者全体の利益のために特別に必要となる管理

2 前項にかかわらず、区分所有法第62条第1項の修繕ええ決議（以下「修繕ええ決議」という。）又は修繕ええに関する区分所有者全員の合意の後であっても、マンションの建替え等の円滑化に関する法律（平成14年法律第78号。以下「円滑化法」という。）第9条のマンション建替え組合の設立の認可又は設計等に必要がある場合には、その経費に充當するため、管理組合は、修繕積立金から管理組合の消滅時に修繕ええ不参加者に帰属する修繕積立金相当額を除いた金額を限度として、修繕積立金を取り崩すことができる。

3 第1項にかかわらず、円滑化法第108条第1項のマンション敷地売却決議（以下「マンション敷地売却決議」という。）の後であっても、円滑化法第120条のマンション敷地売却組合の設立の認可までの間において、マンション敷地売却に係る計画等に必要がある場合には、その経費に充當するため、管理組合は、修繕積立金から管理組合の消滅時にマンション敷地売却不参加者に帰属する修繕積立金相当額を除いた金額を限度として、修繕積立金を取り崩すことができる。

4 管理組合は、第1項各号の経費に充てるとため繰入れをしたときは、修繕積立金をもってその償還に充てることができる。

5 修繕積立金については、管理費とは区分して経理しなければならない。

（使用料）

第30条 使用料は次のとおりとし、第28条に定める経費に充當する。

- 一 駐車場使用料その他の敷地及び共用部分等に係る使用料
- 二 その他この規約及び総会の決議により区分所有者が負担することとされた使用料

2 使用料の額については、別に定めるところによるものとする。

第6章 管理組合

第1節 組合員

（組合員の資格）

第31条 組合員の資格は、区分所有者となつたときに取得し、区分所有者でなくなつたときに喪失する。

（退出義務）

第32条 新たに組合員の資格を取得し又は喪失した者は、直ちにその旨を書面により管理組合に届け出なければならない。

第2章 管理組合の業務

（業務）

第33条 管理組合は、建物並びにその敷地及び附属施設の管理のため、次の各号に掲げる業務を行う。

- 一 管理組合が管理する敷地及び共用部分等（以下本条及び第51条において「組合管理部分」という。）の保安、保全、保守、清掃、消毒及びごみ処理
- 二 組合管理部分の修繕
- 三 建物修繕計画の作成又は変更に関する業務及び長期修繕計画書の管理
- 四 修繕ええ等に係る合意形成に必要となる事項の調査に関する業務
- 五 適正化法第103条第1項に定める、宅地建物取引業者から交付を受けた設計図書等の管理
- 六 修繕等の関係情報の整理及び管理等
- 七 共用部分等に係る火災保険、地震保険その他の損害保険に関する業務
- 八 区分所有者が管理する専用使用部分について管理組合が行うことが適当であると認められる管理行為

九 敷地及び共用部分等の変更及び運賃

十 修繕積立金の運用

十一 宮公費、町内会等との渉外業務

十二 マンション及び周辺の風紀、秩序及び安全の維持、防災並びに居住環境の維持及び向上に関する業務

十三 広報及び連絡業務

十四 管理組合の消滅時における残余財産の清算

十五 その他建物並びにその敷地及び附属施設の管理に関する業務

（業務の委託等）

第34条 管理組合は、前条に定める業務の全部又は一部を、マンション管理業者（適正化法第2条第八号の「マンション管理業者」をいう。）等第三者に委託し、又は請け負わせて執行することができる。

（専門的知識を有する者の活用）

第35条 管理組合は、マンション管理士（適正化法第2条第五号の「マンション管理士」をいう。）その他マンション管理に関する各分野の専門的知識を有する者に対し、管理組合の運営その他のマンションの管理に関し、相談したり、助言、指導その他の援助を求めたりすることができる。

（役員）

第36条 管理組合に次の役員を置く。

- 一 理事長
- 二 副理事長 1名
- 三 理事 5名（理事長、副理事長を含む。以下同じ。）

四 監 事 1名

2 理事及び監事は、組合員のうちから、総会で選任する。ただし、理事に欠員が生じたときは、理事会で補充できるものとする。

3 理事長及び副理事長は、理事のうちから、理事会で選任する。

(役員任期)

第37条 役員の任期は2年とする。ただし、再任を妨げない。

2 補欠の役員の任期は、前任者の任期期間とする。

3 任期の満了又は辞任によって選任する役員は、後任の役員が就任するまでの間引き続きその職務を行う。

4 役員が組合員でなくなった場合には、その役員はその地位を失う。

(役員欠格事項)

第38条 次の各号のいずれかに該当する者は、役員となることができない。

一 成年被後見人若しくは被保護人又は破産者で復権を得ない者

二 禁錮以上の刑に処せられ、その執行を終わし、又はその執行を受けることがなくなった日から5年を経過しない者

三 暴力団員等（暴力団員又は暴力団員でなくなった日から5年を経過しない者をいう。）

(役員の不実義務等)

第39条 役員は、法令、規約及び使用細則その他細則（以下「使用細則等」という。）並びに総会及び理事会の決議に従い、組合員のため、誠実にその職務を遂行するものとする。

2 役員は、別に定めるところにより、役員としての活動に必要経費の支払と報酬を受けることができる。

(利益相反取引の防止)

第40条 役員は、次に掲げる場合には、理事会において、当該取引につき重要な事実を開示し、その承認を受けなければならない。

一 役員が自己又は第三者のために管理組合と取引をしようとするとき、

二 管理組合が役員以外の者との間において管理組合と当該役員との利益が相反する取引をしようとするとき。

(理事長)

第41条 理事長は、管理組合を代表し、その業務を統括するほか、規約、使用細則等又は協定若しくは理事会の決議により、理事長の職務として定められた業務を遂行する。

2 理事長は、区分所有法に定める管理者とする。

3 理事長は、通常総会において、前会計年度における管理組合の業務の執行に関する報告をしなければならない。

4 理事長は、理事会の承認を受けて、他の理事に、その職務の一部を委任することができる。

5 管理組合と理事長との利益が相反する事項については、理事長は、代表権を有しない。この場合には、監事又は理事長以外の理事が管理組合を代表する。

(副理事長)

第42条 副理事長は、理事長を補佐し、理事長に事故があるときは、その職務を代理し、理事長が欠けたときは、その職務を行う。

(理事)

第43条 理事は、理事会を構成し、理事会の定めたところに従い、管理組合の業務を担当する。

2 理事は、管理組合に著しい損害を及ぼすおそれのある事実があることを発見したときは、直ちに、当該事実を監事に報告しなければならない。

(監事)

第44条 監事は、管理組合の業務の執行及び財産の状況を監査し、その結果を総会に報告しなければならない。

2 監事は、いつでも、理事に対して業務の報告を求め、又は業務及び財産の状況の調査をすることができ。

3 監事は、管理組合の業務の執行及び財産の状況について不正があると認めるときは、臨時総会を招集することができる。

4 監事は、理事会に出席し、必要があると認めるときは、意見を述べなければならない。

6 監事は、理事が不正の行為をし、若しくは当該行為をするおそれがあると認めるとき、又は法令、規約、使用細則等、総会の決議若しくは理事会の決議に違反する事実若しくは著しく不当な事実があると認めるときは、遅滞なく、その旨を理事会に報告しなければならない。

6 監事は、前項に規定する場合において、必要があると認めるときは、理事長に対し、理事会の招集を請求することができる。

7 前項の規定による請求があった日から5日以内に、その請求があった日から2週間以内の日を理事会の日とする理事会の招集の通知が送られない場合は、その請求をした監事は、理事会を招集することができる。

第4節 総 会

(総 会)

第45条 管理組合の総会は、総組合員で組織する。

2 総会は、通常総会及び臨時総会とし、区分所有法に定める集会とする。

3 理事長は、通常総会を、毎年1回前会計年度開始以後4か月以内に招集しなければならない。

4 理事長は、必要と認める場合には、理事会の決議を経て、いつでも臨時総会を招集することができる。

5 総会の議長は、理事長が務める。

(招集手続)

第46条 総会を招集するには、少なくとも会決を開く日の1週間前（会決の目的が運営決議又はマンション敷地売却決議であるときは2か月前）までに、会決の日時、場所及び目的を示して、組合員に通知をしなければならない。

2 前項の通知は、管理組合に対し組合員が届出をしたあて先に発するものとする。ただし、その届出のない組合員に対しては、対象物件内の専有部分の所在に基づいて発するものとする。

3 第1項の通知は、対象物件内に居住する組合員及び前項の届出のない組合員に対しては、その内要を所定の掲示場所に掲示することをもって、これに代えることができる。

4 第1項の通知をする場合において、会決の目的が第50条第3項第一号、第二号若しくは第四号に掲げる事項の決議又は勧告決議若しくはマンション敷地売却決議であるときは、その議決の要領をも通知しなければならない。

- 5 会議の目的が建替え決議であるときは、前項に定める議案の要領のほか、次の事項を通知しなければならぬ。
 - 一 建替えを必要とする理由
 - 二 建物の建替えをしないとした場合における当該建物の効用の維持及び回復（建物が通常有すべき効用の確保を含む。）をするのに要する費用の額及びその内訳
 - 三 建物の修繕に関する計画が定められているときは、当該計画の内容
- 6 建物の目的がマンション敷地売却決議であるときは、第4項に定める議案の要領のほか、次の事項を通知しなければならぬ。
 - 一 売却を必要とする理由
 - 二 建替時の耐震改修の促進に関する法律（平成7年法律第123号）第2条第2項に規定する耐震改修（以下単に「耐震改修」という。）又はマンションの建替えをしない理由
 - 三 耐震改修に要する費用の概算額
- 7 建替え決議又はマンション敷地売却決議を目的とする総会を招集する場合、少なくとも当該議案の提出日の1か月前までに、当該招集の期に通知すべき事項について組合員に対し説明を行うための説明会を開催しなければならない。
- 8 第48条第2項の場合には、第1項の通知を免れた後遡及なく、その通知の内容を、所定の場（以下「説明会」という。）に提示しなければならない。
- 9 第1項（会議の目的が建替え決議又はマンション敷地売却決議であるときを除く。）にかかわらず、緊急を要する場合には、理事長は、理事会の承認を得て、5日間を超過しない範囲において、第1項の期間を短縮することができる。

（組合員の総会招集権）

- 第47条 組合員が組合員総数の5分の1以上及び第49条第1項に定める議決権総数の5分の1以上に当たる組合員の同意を得て、会議の目的を示して総会の招集を請求した場合には、理事長は、2週間以内にその請求のあった日から4週間以内の日（会議の目的が建替え決議又はマンション敷地売却決議であるときは、2か月と2週間以内の日）を会日とする臨時総会の招集の通知を免れなければならない。
- 2 理事長が前項の通知を免れない場合には、前項の請求をした組合員は、臨時総会を招集することができる。
- 3 前項により招集された臨時総会においては、第45条第5項にかかわらず、議長は、総会に出席した組合員（電面、電磁的方法（電子情報処理機構を使用する方法その他の情報通信の技術を利用する方法であつて次項に定めるものをいう。以下同じ。）又は代理人によって議決権を行使する者を含む。）の議決権の過半数をもって、組合員の中から選任する。
- 4 前項の電磁的方法は、次に掲げる方法によるものとする。
 - 一 送信者の使用に係る電子計算機と受信者の使用に係る電子計算機とを電気通信回線若しくは電報回線に接続し、当該電磁回線を通じて電文を送信する方法であつて、当該電文が送信され、受信者の使用に係る電子計算機に伝えられたファイルに当該電文が記録されるもの
 - 二 磁気ディスクその他これに準ずる方法により一定の情報を確実に記録しておくことができる物をもって記録するファイルに情報を記録したものの（以下「電磁的記録」という。）を交付する方法

（出席資格）

- 第48条 組合員のほか、理事会が必要と認めた者は、総会に出席することができる。
- 2 区分所有者の承認を得て専有部分を占有する者は、会議の目的につき利害関係を有する場合には、総会に出席して意見を述べることができる。この場合において、総会に出席して意見を述べようとする者は、あらかじめ理事長にその旨を通知しなければならない。

（議決権）

- 第49条 各組合員の議決権の割合は、別表第3に掲げるとおりとする。
- 2 住戸1戸が数人の共有に属する場合、その議決権行使については、これら共有者をあわせて一の組合員とみなす。
- 3 前項により一の組合員とみなされる者は、議決権を行使する者1名を選任し、その者の氏名をあらかじめ総会開会までに理事長に届け出なければならない。
- 4 組合員は、書面又は代理人によって議決権を行使することができる。
- 5 組合員が代理人により議決権を行使しようとする場合において、その代理人は、以下の各号に掲げる者でなければならない。
 - 一 その組合員の配偶者（婚姻の届出をしていないが事実上婚姻関係と同様の事情にある者を含む。）又は一親等の親族
 - 二 その組合員の住戸に同居する親族
- 6 組合員又は代理人は、代理権を証する書面を理事長に提出しなければならない。
- 7 組合員は、第4項の書面による議決権の行使に代えて、電磁的方法によって議決権を行使することができる。

（総会の会務及び議事）

- 第50条 総会の会議は、前条第1項に定める議決権総数の半数以上を有する組合員が出席しなければならない。
- 2 総会の議事は、出席組合員の議決権の過半数で決する。
- 3 次の各号に掲げる事項に関する総会の議事は、前項にかかわらず、組合員総数の4分の3以上及び議決権総数の4分の3以上で決する。
 - 一 規約の制定、変更又は廃止
 - 二 敷地及び共用部分等の変更（その形状又は効用の著しい変更を伴わないもの及び建築物の耐震改修の促進に関する法律第25条第2項に基づき認定を受けた建物の耐震改修を除く。）
 - 三 区分所有法第58条第1項、第59条第1項又は第60条第1項の新築の提起
 - 四 建物の価格の2分の1を超える部分が滅失した場合の損失した共用部分の償却
 - 五 その他総会において本項の方法により決議することとした事項
- 4 建替え決議は、第2項にかかわらず、組合員総数の5分の4以上及び議決権総数の5分の4以上で行う。
- 5 マンション敷地売却決議は、第2項にかかわらず、組合員総数、議決権総数及び敷地利用権の持分の価格の各5分の4以上で行う。
- 6 前5項の場合において、書面、電磁的方法又は代理人によって議決権を行使する者は、出席組合員とみなす。
- 7 第3項第1号において、規約の制定、変更又は廃止が一部の組合員の権利に特別の影響を及ぼすべきときは、その承諾を得なければならない。この場合において、その承諾は正当な理由が

なければこれを拒否してはならない。

8 第3項第二号において、敷地及び共用部分等の変更が、専有部分又は専用使用部分の使用に特別の影響を及ぼすべきときは、その専有部分を所有する組合員又はその専用使用部分の専用使用を認められている組合員の承諾を得なければならない。この場合において、その組合員は正当な理由がなければこれを拒否してはならない。

9 第3項第三号に掲げる事項の決議を行うには、あらかじめ当該組合員又は占有者に対し、右明する機会を与えなければならない。

10 総会においては、第46条第1項によりあらかじめ通知した事項についてのみ、決議することができる。

(議決事項)

第51条 次の各号に掲げる事項については、総会の決議を経なければならない。

- 一 取次決算及び事業報告
- 二 収支予算及び事業計画
- 三 管理費等及び使用料の増並びに賦課徴収方法
- 四 規約及び使用細則等の制定、変更又は廃止
- 五 長期修繕計画の作成又は変更
- 六 第29条第1項に定める階別の管理の要法並びにそれに充てるための資金の借入れ及び修繕積立金の取崩し
- 七 第29条第2項及び第3項に定める建替え等に係る計画又は設計等の経費のための修繕積立金の取崩し
- 八 修繕積立金の保管及び運用方法
- 九 第22条第2項に定める管理の業務
- 十 区分所有法第57条第2項及び前条第3項第三号の訴えの提起並びにこれらの訴えを提起すべき者の選任
- 十一 建物の一部が滅失した場合の滅失した共用部分の取崩
- 十二 区分所有法第62条第1項の場合の建替え及び円滑化法第108条第1項の場合のマンション敷地売却
- 十三 役員を選任及び解任並びに役員活動費の額及び支払方法
- 十四 組合管理部分に關する管理委託契約の締結
- 十五 その他管理組合の業務に關する重要事項

(議事録の作成、保管等)
第52条 総会の議事については、議長は、書面又は電磁的記録により議事録を作成しなければならない。

2 議事録には、議事の経過の要領及びその結果を記載し、又は記録しなければならない。

3 前項の場合において、議事録が書面で作成されているときは、議長及び議長の指名する2名の組合員に出席した組合員がこれに署名押印しなければならない。

4 第2項の場合において、議事録が電磁的記録で作成されているときは、当該電磁的記録に記載された情報については、議長及び議長の指名する2名の組合員に出席した組合員が電子署名(電子署名及び認証業務に關する法律(平成12年法律第102号)第2条第1項の「電子署名」をいう。以下同じ。)をしなければならない。

第52条 議事録の作成、保管等)
第52条 総会の議事については、議長は、書面又は電磁的記録により議事録を作成しなければならない。

2 議事録には、議事の経過の要領及びその結果を記載し、又は記録しなければならない。

3 前項の場合において、議事録が書面で作成されているときは、議長及び議長の指名する2名の組合員に出席した組合員がこれに署名押印しなければならない。

4 第2項の場合において、議事録が電磁的記録で作成されているときは、当該電磁的記録に記載された情報については、議長及び議長の指名する2名の組合員に出席した組合員が電子署名(電子署名及び認証業務に關する法律(平成12年法律第102号)第2条第1項の「電子署名」をいう。以下同じ。)をしなければならない。

5 理事長は、議事録を保管し、組合員又は利害関係人の書面又は電磁的方法による請求があったときは、最遅でその請求が電磁的記録で作成されているときは、当該電磁的記録に記載された情報の内容を書面又は出力装置の映像面に表示する方法により表示したものの当該議事録の保管場所における閲覧(いう。)をさせなければならない。この場合において、閲覧につき、相当の日時、場所等を指定することができる。

6 理事長は、所定の掲示場所に、議事録の保管場所を掲示しなければならない。

(書面又は電磁的方法による決議)

第53条 規約により総会において決議をすべき場合において、組合員全員の承諾があるときは、書面又は電磁的方法による決議をすることができる。ただし、電磁的方法による決議に係る組合員の承諾については、あらかじめ、組合員に対し、その用いる電磁的方法の種類及び内容を明示し、書面又は電磁的方法による承諾を得なければならない。

2 前項の電磁的方法の種類及び内容は、次に掲げる事項とする。

- 一 第47条第4項を号に定める電磁的方法のうち、送信者が使用するもの
- 二 ファイルへの記録の方法
- 3 規約により総会において決議すべきものとされた事項については、組合員の全員の承諾又は電磁的方法による合意があったときは、書面又は電磁的方法による決議があったものとみなす。
- 4 規約により総会において決議すべきものとされた事項についての書面又は電磁的方法による決議は、総会の決議と同一の効力を有する。
- 5 前条第5項及び第6項の規定は、書面又は電磁的方法による決議に係る書面並びに第1項及び第3項の電磁的方法が行われた場合に当該電磁的方法により作成される電磁的記録について適用する。
- 6 総会に関する規定は、書面又は電磁的方法による決議について適用する。

第5節 理事会

(理事会)

第54条 理事会は、理事をもって構成する。

2 理事会は、次に掲げる職務を行う。

- 一 規約若しくは使用細則等又は総会の決議により理事会の権限として定められた管理組合の業務執行の決定
- 二 理事の職務の執行の監督
- 三 理事長及び副理事長の選任
- 3 理事会の議長は、理事長が務める。

(招集)

第55条 理事会は、理事長が招集する。

2 理事が5分の2以上の理事の同意を得て理事会の招集を請求した場合には、理事長は速やかに理事会を招集しなければならない。

3 前項の規定による請求があった日から2週間以内に、その請求があった日から4週間以内の日を理事会の日とする理事会の招集の通知が送られない場合には、その請求をした理事は、理事会を招集することができる。

4 理事会の招集手続については、第46条(建替え決議又はマンション敷地売却決議を会議の日